

STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "Südlich Niedernstraße"

Zeichenerklärung

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33));
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
Planzeichenverordnung (PlanVz) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33));
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

B. Planzeichen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- WA**
 5 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 II
 THmax. 76,0 m ü.NHN
 FHmax. 81,0 m ü.NHN
 SD/WD/ZD ≥ 25°
- WA1**
 2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax. 75,8 m ü.NHN
 FHmax. 79,7 m ü.NHN
 SD/WD/ZD ≥ 25°
- WA2**
 4 Wo
 GRZ 0,25
 GFZ 0,5
 THmax. 75,8 m ü.NHN
 FHmax. 80,8 m ü.NHN
 SD/WD/ZD ≥ 35°
- WA3**
 2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax. 75,7 m ü.NHN
 FHmax. 79,7 m ü.NHN
 SD/WD/ZD ≥ 25°
- WA4**
 2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax. 74,3 m ü.NHN
 FHmax. 79,0 m ü.NHN
 SD 25°, 48°
- WA5**
 2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax. 74,3 m ü.NHN
 FHmax. 79,0 m ü.NHN
 SD 25°, 48°
- II**
 THmax. 76,0 m ü.NHN
 FHmax. 81,0 m ü.NHN
- O**
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Randzone** entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sowie Garagen/Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.2
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fuß- und Radweg
 - Fußweg
 Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz
- 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 Grünflächen mit Zweckbestimmung:
 - Private Grünfläche, Gartenland
- 6. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)**
 Regenrückhaltebecken
- 7. Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
 Erhalt von Einzelbäumen mit Kronentraufe, siehe textliche Festsetzungen Nr. D.4.5
- 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 Sichtfelder: sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Versmold und der Träger der Ver- und Entsorgung
 - Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Versmold sowie der Träger der Ver- und Entsorgung (In der Detailplanung können nach abweichenden Flächenvorgaben getroffen werden)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 9. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag:
 - Satteldach (SD), z.B. hier mit 25°/48° Dachneigung
 - Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Zelt Dach (ZD), z.B. hier mit mindestens 25° Dachneigung
 SD 25°, 48°
 SD/WD/ZD ≥ 25°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flur- und Flurstücksgrenzen sowie Flur- und Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksteilungen für die Neuplanung (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
- Geplante Gebäudekörper (unverbindlich)
- Höhenpunkte und Baumeinmessungen (Vermessungsbüro Meyer, September 2021/März 2022)
- Vorbelastungen durch den ansässigen Gastronomiebetrieb:
 In den gekennzeichneten Bereichen können ggf. Vorbelastungen durch den benachbarten Gastronomiebetrieb bestehen, siehe Hinweise F.7 zur Beachtung

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
 - **Teilfläche WA1:** Zulässig sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
 - **Teilfläche WA2:** Zulässig sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
 - **Teilflächen WA3 und WA4:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
 - **Teilflächen WA5 und WA6:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich für die festgesetzten Teilflächen aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte.
a) Definition der oberen Bezugspunkte: Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:
 - **Traufhöhe (TH):** Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - **Firsthöhe (FH):** Oberkante First
b) Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen des WA in Meter über NNH (Normalhöhennull), Höhensystem DHNM 2016) gemäß Planeintrag.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO: Außerhalb der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen kann für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen- oder Eingangserbarchungen u. Ä. eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 3 m in der Tiefe und auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.
3.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO:
a) Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzung E.2.2; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.
b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Sattlich ist mindestens 1 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Wirtschaftswegen und zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölsen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.
- 4. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB)**
4.1 Pflanzgebiet im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Randzonen: Die Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen (Breite 3 m) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Baugrundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchstein) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
4.2 Hausbaum: In den Teilflächen WA1-5 ist mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm je angefangene 500 m² Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume, die in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrenzung auf privaten Parkplatzeinbauten anzuflanzen sind (siehe textliche Festsetzung 7.4), sind nicht anrechenbar.
4.3 Stellplatzbegrenzung: Für jeweils angefangene 4 Stellplätze einer Sammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18 cm in Baumscheiben- oder Pfanzstreifen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgrube mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum pro Baum). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf einer Stellplatzanlage bzw. in den Randbereichen einer Stellplatzanlage zugelassen werden.
Artenvorschlage für Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche.
4.4 Dachbegrenzung: Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind gleichartig zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche technische Einrichtungen u. Ä. genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind. Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrenzung verzichtet werden, wenn auf der gesamten Dachfläche Solaranlagen fachgerecht installiert werden.
4.5 Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe: Die zu erhaltenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abganges sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenen Bäume standortgerechten, heimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronenaufbereich. Fußwege sind im Schutzbereich ausnahmsweise zulässig. Der Ausbau der Fußwegeverbindungen ist dabei so zu gestalten, dass der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beschädigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.
- E. Festsetzungen gemäß § 89 BauNVO in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften**
1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(4) Nr. 1 BauO NRW)
1.1 Dachformen und Dachneigungen: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.
1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufeneinlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
c) Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.
d) Als Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 25° Neigung sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glanzlos laierte Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
 Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpflaster sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.
1.3 Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:
a) Bei geneigten Dächern ab 25° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
b) Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudekonstruktionen (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
1.4 Gestalterische Einheit von Reihen- und Doppelhäusern: Reihen- und Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgaben Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

- 2.1 Standplätze für Abfallbehälter** sind im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Kombinationen mit begrüntem Rankgeräten sind zulässig.
- 2.2 Einfriedungen im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Randzonen:** Einfriedungen sind innerhalb der festgesetzten Randzonen (Breite 3 m, bzw. 4 m entlang der Niedernstraße) entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen abgesetzt sein. Zur Gartenninseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder offenen Holzkonstruktionen (z.B. Holzstaketenzaun, Holzlattenzaun) möglich, deren Höhe darf maximal die Höhe der Heckenpflanzen erreichen, jedoch die Höhe von maximal 1,2 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Gehweg/Bordstein) nicht überschreiten. Andere Materialien wie z.B. PVC-Sichtschutzstreifen, Bambusmatten u. Ä. sind innerhalb der schraffierten Bereiche nicht zulässig. *Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzen sind insbesondere: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn.*
- 2.3 Einfriedungen außerhalb der durch Schraffur festgesetzten Randzonen in den Gärten zwischen den Baugrundstücken:** Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein/Trockenmauer anzulegen. Innerhalb der Hecken oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabträger oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Höhen-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwerdungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Kampfmittelrunden können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdausbau auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

2. Bodenkennlinie:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenprofile oder Befunde (Tonerschichten, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist dieses nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsdatum 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Ökologische Belange, Baumschutz:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung sowie Fassadenbegrünung. Die Satzung der Stadt Versmold zum Schutz des Baumbestands vom 27.12.2004 ist zu beachten.

4. Grund- und Niederschlagswasser/Überflutungsvorsorge:

Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäuser durch Wasserdrischt auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschossen eindringen können. Eine Soothöhe von 0,3 m - 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht ausdrücklich im Entwässerungskonzept genehmigt worden ist.

5. Brandschutz:

In dem Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen machen je nach konkreter Planung ggf. den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs aus den Obergeschossen mit entsprechenden Aufstellflächen erforderlich (Nachweis im Genehmigungsverfahren). Private Erschließungswege mit Längen von über 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen für rückwärtig zulässige Gebäude sind als Feuerwehrezufahrten mit geeigneten Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge zu planen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird ausdrücklich verwiesen.

6. Boden:

Gemäß der Bodenkarte 1:5.000 zur landwirtschaftlichen Standortkennung liegen innerhalb des Plangebiets Eschböden (Bodeninhalten EBS oder EBA) vor. In Abstimmung mit dem Geologischen Dienst ist eine dauerhafte Unterhaltung vergleichbarer Böden an anderer Stelle oder wenn dies nicht möglich ist, eine Dokumentation der verloren gehenenden Böden mit Archfunktion eine Möglichkeit, die Belange des Schutzgutes Boden zu wahren. Gemäß § 6 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz führt der GD NRW ein Fachinformationssystem Bodenkunde, die erhobenen Daten und Ergebnisse der Laboruntersuchungen sind dem GD NRW zur Einarbeitung in das Fachinformationssystem zu übermitteln. Die Profilaufnahme mit Probenahme kann Abschluss der Erschließungsarbeiten (Straßenbau, Ver- und Entsorgungslösungen etc.) und vor dem Baubeginn erfolgen.

7. Durch Gewerbelärmwirkungen belastete Flächen:

Nach dem schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Baugenehmigung für die Nutzung der vorhandenen Reithalle für gastronomische Zwecke (Launge Straße 20, 33775 Versmold, Gemarkung Osterweg, Flur 70, Flurstück 22) vom 19.06.2019 (Dipl.-Ing. (FH) Oliver Mummert) ergibt sich auf den gekennzeichneten Flächen zur Nachtzeit während des Feuerbetriebs (lauteste Nachtstunde zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr) folgende Geräuschbelastung durch die vorhandene Nutzung:

Innerhalb der überbaubaren Flächen des WA2-WA4 wird im Feiertreibbetrieb im 1. OG (H=4,5m) der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) teilweise überschritten. Nachts sind während des Feiertreibs im gekennzeichneten Plangebiet Beurteilungspiegel von ≤ 50 dB(A) zu verzeichnen. Für den Feiertreibbetrieb gelten die erhöhten Immissionsrichtwerte nach Nr. 3.2 der Freizeitalärmrichtlinie NRW (50 dB(A)). Dieser wird im Plangebiet eingehalten. Nach den Maßstäben der Freizeitalärmrichtlinie NRW sollen diese Veranstaltungen (Feiertreib) an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden durchgeführt werden.

STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 74
„Südlich Niedernstraße“

Gemarkung Osterweg, Flur 68 **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 99 cm x 88 cm

0 50 100 m

Bearbeitung:
 Stadt Versmold, FB Planen, Bauen, Umwelt und Stadtplanung und Kommunalberatung
 Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5508-0, Fax 05242/5508-28

März 2022
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: TI, HU

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am für die Zeit vom bis einschließl. wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Versmold, den Im Auftrag der Stadtvertretung Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), (11) BauGB</p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am und anschließendem Aushang in der Zeit vom bis einschließl. wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den Der Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 2(2) BauGB</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am und anschließendem Aushang in der Zeit vom bis einschließl. hat der Planentwurf mit Begründung/Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 2(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Versmold, den Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung Versmold am mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den Im Auftrag der Stadtvertretung Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am und anschließendem Aushang in der Zeit vom bis einschließl. örtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10a BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Versmold, den Der Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVz 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung, Stand der Planunterlagen: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DWG-/DXF-Daten vom als Bestandteil dieses Bebauungsplans) ist geometrisch eindeutig. Steinhagen, den Vermessungsbüro Gabriele Meyer</p>
--	--	--	--	---	--